

Gewerbe
Investment
Marktbericht 2019/20
KARLSRUHE



KUNZ-SCHULZE

Investment

Wirtschaftslage Deutschland

Die allgemeine Wirtschaftslage in Deutschland ist zwar weiterhin auf Wachstumskurs, jedoch ist das BIP laut Zahlen des statistischen Bundesamtes im 3. Quartal 2019 nur um 0,5% zum Vorjahr gestiegen. Der deutsche Industrie- und Handelskammertag rechnet auch nicht damit, dass diese Schwächephase zeitnah überwunden wird. Die Hauptgründe liegen gemäß DIHK in den außenpolitischen Unsicherheiten, wie dem noch ungeklärten Brexit, drohenden Strafzöllen und einer generell nachlassenden Dynamik der Weltkonjunktur. Das Auslandsgeschäft wird von jedem zweiten Industrieunternehmen in Deutschland als Top-Geschäftsrisiko eingeschätzt. Daher ist die Politik nun gefragt, den Wirtschaftsstandort Deutschland nachhaltig zu stärken.

Wirtschaftslage Karlsruhe

Der Zufriedenheitsgrad der Unternehmen in Karlsruhe ist grundsätzlich positiv, jedoch im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Ursachen sind die schwächere Konjunktur und die Unsicherheiten an den internationalen Märkten. Dadurch werden besonders in der regionalen Industrie vor allem Investitionsentscheidungen nochmals überprüft und Personalplanungen angepasst. Laut der IHK Karlsruhe sind 6% der Unternehmen mit ihrer wirtschaftlichen Situation unzufrieden, was eine Verdoppelung zum Vorjahr bedeutet. 45% berichten von gut laufenden Geschäften, 49% berichten von einer zufriedenstellenden Gesamtsituation.

Kennzahlen Karlsruhe

Karlsruhe liegt mit einer Arbeitslosenquote von 4,0% (Stand: Sep. 2019) ein gutes Stück unter dem Bundesdurchschnitt von 4,9% (Stand: Dez. 2019) und weit unter der Quote Mannheims mit 5,5% (Stand: Sep. 2019). Der Einzelhandel-Kaufkraftindex sank im Vergleich zu 2018 von 104,2 auf aktuell 103,0. Ebenso gesunken ist das Nettoeinkommen der Karlsruher Bevölkerung, das derzeit rund 22.000€ pro Kopf beträgt.

Ökonomische Daten Karlsruhe:

Einwohner:	313.092
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte:	177.212
Zahl der Studierenden:	40.768
Verfügbares Einkommen der priv. HH:	22.045 €
EZH-Kaufkraftindex:	103,0
Zentralitätskennziffer:	118,2
Einzelhandelsumatz in Mio. €:	2.373,86

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, studis-online.de, Hans-Böckler-Stiftung, IHK Karlsruhe



Verkehrsanbindung

Karlsruhe liegt zentral im Herzen Europas und verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung für Pendler, Unternehmen und Geschäftsreisende.

Per Auto ist Karlsruhe über die Bundesautobahnen A5, A8 und A65 sowie die Bundesstraßen B3, B10 und B36 aus allen Richtungen leicht zu erreichen.

Über die Schiene ist Karlsruhe durch die Hochgeschwindigkeitsverbindungen mit dem ICE und TGV direkt an die Metropolen Paris, Budapest, Marseille, Basel, Frankfurt, Hamburg und Berlin angeschlossen.

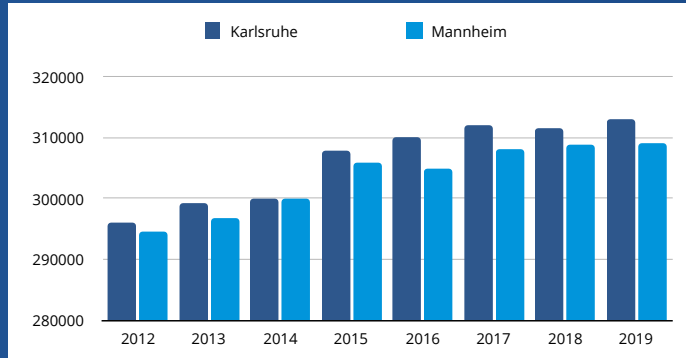
Die Karlsruher Rheinhäfen zählen zu den größten Binnenhäfen in Deutschland und bieten einen direkten Wasserweg zum größten Hafen Europas in Rotterdam.

Hinzu kommen die Anbindungen mit dem Flugzeug über die Flughäfen in Karlsruhe/Baden-Baden, in Stuttgart und in Frankfurt am Main.

Regional profitiert Karlsruhe von einem der bestvernetzten Nahverkehrssysteme Europas. Durch die Nutzung der Gleisanlagen der Deutschen Bahn erstreckt sich das Stadtbahnnetz vom Elsass über die Pfalz bis zum Kraichgau und dem Schwarzwald.

WIRTSCHAFTSSTANDORT KARLSRUHE

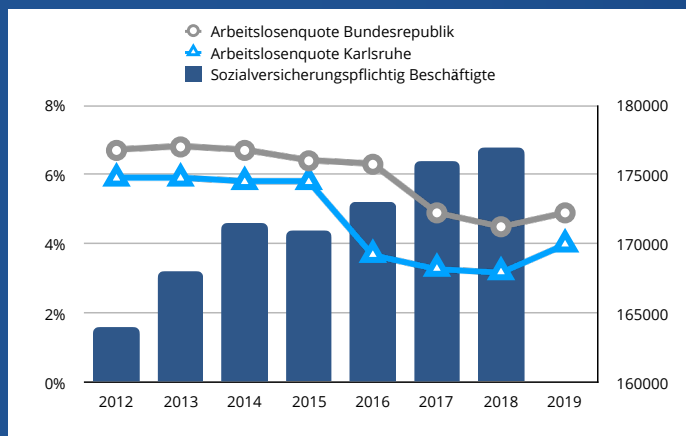
Bevölkerungswachstum



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Zahl der Karlsruher Einwohner hat sich gegenüber der letzten Erhebung von 311.484 um knapp 2.000 Einwohnern auf nun 313.092 erhöht. Damit bleibt Karlsruhe hinter Stuttgart mit ca. 635.000, und vor Mannheim mit ca. 309.000, die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs.

Arbeitsmarkt



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Arbeitsagentur Karlsruhe, IHK Karlsruhe

Die Arbeitslosenquote in Karlsruhe ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Prozentpunkte auf aktuell 4,0% gestiegen. Sie liegt damit dennoch 0,9 Prozentpunkte unter der Arbeitslosenquote vom Dezember 2019 für das gesamte Bundesgebiet. Die Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten hat sich laut der IHK Karlsruhe von 2017 auf 2018 von circa 176.000 auf rund 177.000 und damit um ca. 0,5% erhöht.

Größte Arbeitgeber (freie Wirtschaft)

Unternehmen	Stadtteil	Mitarbeiter
EnBW AG	Oststadt	4.480
Siemens AG	Knielingen	4.000
dm-drogerie markt	Durlach	4.000
United Internet AG	Südweststadt	2.600
Fiducia & GAD IT AG	Durlach	2.500
b.i.g.-Gruppe	Südweststadt	1.800
Dr. Wilmar Schwabe	Durlach	1.600
Michelin AG & Co. KGaA	Grünwinkel	1.430

Aufzählung ohne städtische Arbeitgeber und ohne Krankenhäuser
Quelle: Kunz-Schulze Research

Durch eine Verschlingung der Siemens AG am Standort Karlsruhe kam es zur Wachablösung an der Spitze der Liste der größten Arbeitgeber, die nun der Energiekonzern EnBW anführt. Nicht aufgeführt sind städtische Arbeitgeber, Universitäten sowie die Karlsruher Krankenhäuser, die allesamt mehrere tausend Mitarbeiter beschäftigen.

Office

Auch im Jahr 2019 hat sich an der bestehenden Situation, dass es für die vorhandenen Anfragen nach Büroflächen nur wenig adäquate Angebote gibt, nichts geändert. Frei werdende Flächen werden oft von Bestandsmietern übernommen oder über Kontakte innerhalb der jeweiligen Firmen nahtlos weitervermietet. Durch verschiedene Neubauprojekte, die aber erst in den kommenden Jahren fertiggestellt werden, gibt es für alle Suchende einen Silberstreif am Horizont. Trotzdem ist damit zu rechnen, dass die Büromieten in Karlsruhe nachhaltig stabil bleiben und einzeln noch steigen werden.

	City	Cityrand	Peripherie
Spitzenmiete	15,50	14,00	12,50
Durchschnittsmiete	11,00	10,00	9,00
Preistendenz	↗	→	→

Alle Angaben in €/m²
Quelle: Kunz-Schulze Research

Retail

Der Retailmarkt 2019 in Karlsruhe war überraschend dynamisch. Die Erwartung einiger größerer Neu- bzw. Nachvermietungen konnte bestätigt werden und brachten frischen Wind in die Highstreet. Auch kleinere Flächen wurden - mit Mietabschlägen in der 1A-Lage - an nachhaltige Mietvertragspartner vermietet. Flächen unter ca. 80m² müssen dabei mit längeren Vermarktungszeiten rechnen. Tiefe Marktkenntnis waren und sind der Schlüssel für eine erfolgreiche Vermarktung in Karlsruhe.

	Highstreet	B-Lage	Stadtteillage
Spitzenmiete	90,00	50,00	25,00
Durchschnittsmiete	60,00	35,00	15,00
Preistendenz	↘	→	→

Alle Angaben in €/m²
Quelle: Kunz-Schulze Research

Industrial

Auch 2019 bleibt der Markt für Industrieflächen in Karlsruhe und der Region stabil. Teilweise kommt es jedoch zu ambivalenten Situationen, in denen gepflegte und gut nutzbare Objekte überdurchschnittlich lange Leerstandszeiten aufweisen, während spekulativ gebaute Objekte in zeitlicher Nähe zur Fertigstellung vermietet werden. Hinzu kommen alternative Überlegungen expansionswilliger Unternehmen, Bestandsimmobilien oder Grundstücke zur Bebauung zu erwerben.

	Lager & Logistik	Produktion
Spitzenmiete	5,80	6,50
Durchschnittsmiete	4,60	5,10
Preistendenz	↗	↗

Alle Angaben in €/m²
Quelle: Kunz-Schulze Research

INVESTITIONSARGUMENTE

Warum in Karlsruhe investieren?

Unverändert kann behauptet werden: Der gesunde Immobilienmarkt in Karlsruhe führt dazu, dass sich die Stadt als attraktiver B-Standort durch ein gesundes Rendite-/Risiko-Verhältnis auszeichnet und dadurch zunehmend in den Fokus von Investoren rutscht. Investitionen in Immobilien sind nicht nur im wohnwirtschaftlichen, sondern auch im gewerblichen Bereich lohnenswert. Die prosperierende Wirtschaft, das renommierte KIT (Karlsruher Institut für Technologie), ein kulturell vielfältiges Angebot und soziale Nachhaltigkeit machen die Stadt sowohl für junge Menschen aus den Zukunftsbranchen als auch als Standort für Unternehmen attraktiv. Der „Prognos Zukunftsatlas® 2019“ attestiert der Stadt Karlsruhe sehr hohe Zukunftschancen, trotz einem angespannten Wohnungsmarkt mit einer stark überdurchschnittlichen Wohnungsbaulücke.

Wissenswertes zu Karlsruhe

1984 wurde in Karlsruhe die erste e-Mail in Deutschland empfangen. Michael Rotert von der Uni Karlsruhe erhielt eine Grußbotschaft von Laura Breedon aus Cambridge (Massachusetts).

Unter der Pyramide auf dem Marktplatz, dem Karlsruher Wahrzeichen, befindet sich die Gruft, in der Gründer und Namensgeber der Stadt Markgraf Karl Wilhelm von Baden-Durlach bestattet ist.

Die UNESCO hat Karlsruhe zur ersten Creative City of Media Arts in Deutschland ernannt.

Bei den jährlichen Schlosslichtspielen wird das Karlsruher Schloss mit unterschiedlichsten Projektionen internationaler Künstler bestrahlt. Es gab 2019 insgesamt 39 Spieltage die 316.000 Besucher angelockt haben.

Investmentmarkt Karlsruhe

Die anhaltende Niedrigzinsphase sowie der Anlagedruck der Investoren lässt den Karlsruher Investmentmarkt weiterhin nicht durchatmen. Die spürbare Rückhaltung der Eigentümer, ihre Immobilien zu verkaufen, verschärft den Druck weiter. Die Renditen haben im Vergleich zu den A-Standorten in Deutschland noch ein bisschen Luft, befinden sich für den Karlsruher Markt aber auf einem historisch tiefen Stand. Dennoch sind Investitionen lohnenswert, nicht zuletzt durch die starke regionale Wirtschaft und die grundsätzlichen Aussichten für die Stadt Karlsruhe und die umliegende Technologieregion. Bürogebäude, Einzelhandelsflächen sowie klassische Geschäftshäuser in der Kaiserstraße bilden dabei die gefragtesten Anlageprodukte.

Transaktionsvolumina

Für das Jahr 2019 ist im Bereich der Gewerbeimmobilien mit einem geringeren Transaktionsvolumen zu rechnen als noch in 2018. Basis dieser Vermutung ist das Fehlen großer Transaktionen oder Portfolio-Deals, die in den letzten Jahren das Volumen deutlich nach oben getrieben haben. Für das erste Quartal 2020 wird mit dem Closing verschiedener Deals gerechnet, die zu Ende 2019 noch angebahnt wurden.

	2016	2017	2018	2019*
Wohn-/Geschäftshaus, Büro-/Verwaltungs-/ Dienstleistungs-/Geschäftsgebäude und Verbrauchermärkte	359	205	365	250

Alle Angaben in Millionen €, * Prognose
Quellen: Gutachterausschuss Karlsruhe, Kunz-Schulze Research

Renditen & Perspektiven

Der anhaltende Nachfrageüberhang hat die Renditen in Karlsruhe in den letzten Jahren kontinuierlich fallen lassen, wobei die Tendenz zu spüren ist, dass die Talsohle erreicht ist und die Renditen über alle Risikoklassen hinweg ihr Niveau halten. Dies wird sich wohl auch im nächsten Jahr nicht ändern, weshalb wir mit einem gleichbleibenden Renditeniveau rechnen.

	Core	Core+	Value Add	Opportunistic
Nettoanfangsrendite	4,0 - 5,0 %	5,0 - 6,2%	6,2 - 7,5%	Ab 7,5%
Renditetendenz	➔	➔	➔	➔

Quelle: Kunz-Schulze Research

Die Werte sind Einschätzungen und sollen dem Leser als Übersicht und Gefühl für den Markt dienen. Die Rendite des einzelnen Investments ist stark von der Lage und den Objektgegebenheiten abhängig.

INVESTMENTKARTE





Highstreet / City
 Assetklassen: Retail, Office
 Renditen: 4,0 - 5,5 %

Richtung Mannheim / Frankfurt

Technologiepark
 Assetklasse: Office
 Rendite: 5,0 - 5,5 %

Hagsfeld
 Assetklassen: Office, Industrial
 Renditen: 6,5 - 10,0 %

Südoststadt
 Assetklassen: Office
 Rendite: 4,5 - 6,0%

Durlach
 Assetklassen: Office, Industrial
 Renditen: 5,5 - 9,0 %

Südweststadt
 Assetklasse: Office
 Rendite: 4,2 - 8,0 %

Richtung Stuttgart / München

Waldstadt

Hagsfeld

Grötzingen

Rintheim

Oststadt

5

10

-Ost

Südstadt

Durlach

Wolfartsweier

8

Hohenwettersbach

Grünwettersbach

Stupferich

Palmbach

IHR WEG ZU UNS

Hausanschrift
Rüppurrer Straße 1A
76137 Karlsruhe

Zufahrt Tiefgarage
Philipp-Reis-Straße 1



IHRE BERATER VOR ORT

Wir begleiten Sie in allen Phasen des Immobilienan- oder -verkaufs. Die Basis bildet ein jahrelanges Know-how in der Vermietung, Optimierung und im Development von gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Gebäuden sowie das daraus gewachsene und gefestigte Netzwerk. Dieses umfasst global agierende Investoren, institutionelle Anleger, Banken, Family Offices sowie regional und überregional agierende Privatpersonen.

Gerne entwickeln wir mit Ihnen eine individuelle Strategie, um Ihr ausgegebenes Ziel für die jeweilige Immobilie nachhaltig zu erreichen.

Unser Team freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme und eine erfolgreiche Zusammenarbeit!



Thomas Kunz

AKQUISE COMMERCIAL

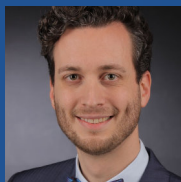
Immobilienwirt Dipl. DIA / VWA
thomas.kunz@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.18



Roland Schulze

AKQUISE RESIDENTIAL

Immobilienwirt Dipl. VWA
Immobilienmediator (IHK)
roland.schulze@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.17



Marco Ziegler

VERTRIEB

Investment Analyst (DVFA/IREBS)
Immobilienwirt DIA
marco.ziegler@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.24



Boris Mäckler

VERTRIEB

Immobilienkaufmann (IHK)
boris.maeckler@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.10

www.kunz-schulze.de

KUNZ-SCHULZE

Investment

Impressum

T.Kunz-R.Schulze-M.Ziegler-J.Kampmann-K.Ilaew Wohn- und Gewerbeimmobilien GbR
Rüppurrer Straße 1A · 76137 Karlsruhe
Fon: +49.(0)721.888 888
E-Mail: immo@kunz-schulze.de

Quellen

Stadt Karlsruhe, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg,
IHK Karlsruhe, Thomas Daily, WirtschaftsWoche, prognos.com, Kunz-Schulze Research
Stand der Daten: 15.01.2020
Alle Angaben ohne Gewähr